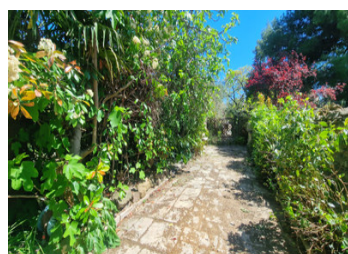
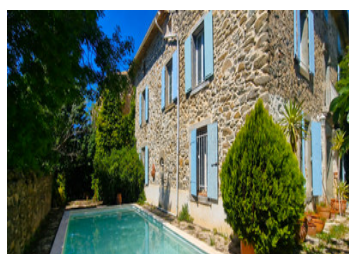


Belle propriété de caractère en pierre avec 7 chambres, belle jardins piscine et garage .



## INFORMATION

Ville:	Pouzols-Minervois
Département:	Aude
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	900 m <sup>2</sup>

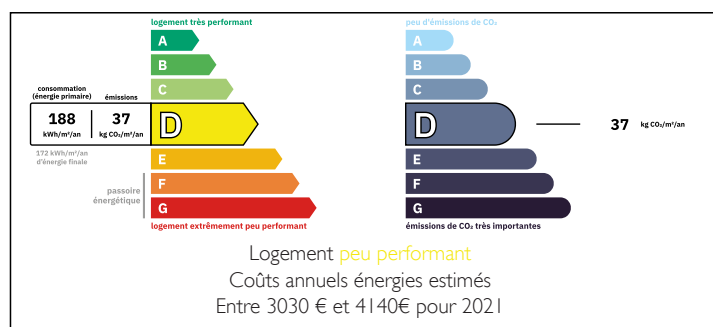
## RÉSUMÉ

Nichée au cœur du Minervois, dans le paisible village de Pouzols-Minervois, découvrez cette charmante maison en pierre. Pleine de caractère, la propriété se déploie sur plusieurs niveaux et offre 7 chambres ainsi que 4 salles d'eau, idéale pour une grande maison familiale ou un projet d'accueil de type chambres d'hôtes.

À l'intérieur, les volumes généreux comprennent trois pièces de réception, une cuisine équipée et une buanderie, le tout sublimé par de beaux éléments d'origine tels que les murs en pierre apparente, les volets traditionnels et de belles hauteurs sous plafond. Une terrasse sur le toit vient parfaire l'ensemble.

À l'extérieur, les jardins privatifs invitent à profiter pleinement des longues journées ensoleillées, tandis que l'espace piscine offre un beau potentiel pour créer un véritable havre de paix, avec également un

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

La propriété offre environ 263 m<sup>2</sup> habitables.

Agencement intérieur

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée : 26 m<sup>2</sup>
- Salon : 25 m<sup>2</sup>
- Séjour : 22 m<sup>2</sup>
- Salle à manger : 30 m<sup>2</sup> (ouverte sur la cuisine)
- Cuisine : 28 m<sup>2</sup>
- Arrière-cuisine / buanderie : 26 m<sup>2</sup> (avec accès au garage / atelier)
- WC : 2 m<sup>2</sup>

Premier étage :

- Palier : 13 m<sup>2</sup>
- Chambre I (suite parentale) : 28 m<sup>2</sup>
- Dressing : 5 m<sup>2</sup>
- Salle de bain avec baignoire spa encastrée : 10 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 20 m<sup>2</sup>
- Chambre 3 : 15 m<sup>2</sup>
- Chambre 4
- Salle de bain familiale

Deuxième étage :

- Chambre 5 : 25 m<sup>2</sup>
- Chambre 6 : 25 m<sup>2</sup>
- Chambre 7 : 12 m<sup>2</sup>
- Salle de bain
- Grande terrasse : 65 m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur la campagne

Extérieurs :

- Jardin arboré, intime et bien entretenu, avec arbustes et serre
- Piscine : 8 m x 4 m
- Abri de jardin

Pouzols-Minervois est un village charmant et authentique, niché au cœur du vignoble du Minervois, entouré de paysages vallonnés et de vignes à perte de vue. Paisible et préservé, il offre un cadre de vie typiquement méditerranéen, tout en

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES